

Nexton: toename smart buildings in de Benelux door nieuw partnership

05-07-2021 13:26

Richard de Ruijter, business development manager Smart Buildings bij 'techclub' Nexton heeft een grote uitdaging: het vinden van een geschikte oplossing voor het verzamelen en analyseren van zoveel mogelijk data over de status en gebruik van het gebouw. De analyse moet leiden tot conclusies en daaruit voortvloeiende verbetervoorstellen, maar vooral ook bi-directionele sturing kunnen bieden. Samen met Nexton-oprichter Eugene Soffers vertelt De Ruijter over hun kijk op data-gedreven vastgoed en waarom de keuze, na gesprekken met heel veel verschillende aanbieders, uiteindelijk op Switch Automation is gevallen.

Eugene Soffers begint: "Gebouwen zien er tegenwoordig prachtig uit, maar van zichzelf zijn ze dom. Als deze mooie panden niet voorzien worden van de juiste technologie weten de eigenaren niet wat er binnen de muren gebeurt en wat er moet gebeuren om een gebouw of een portfolio van meerdere gebouwen te verbeteren."

Unieke technologie

Richard de Ruijter: "Het is mijn taak om de ideeën van Nexton over data-gedreven vastgoed te vertalen naar een praktijkgerichte en schaalbare oplossing. Een groot gebouw in Nederland heeft immers een andere dimensie dan een skyscraper in New York of Tokyo. Binnen onze toekomstvisie zie ik nog steeds dat er wereldwijd slechts enkele partijen zijn die invulling lijken te kunnen geven aan ons beeld van Smart Buildings en de schaalbaarheid en snelheid waarop de technologie zich zal ontwikkelen. Nexton heeft gekozen voor een samenwerking met Switch Automation om daarmee hun unieke technologie naar Europa te halen."

Waarom Switch Automation?

Wat gaf de doorslag om met Switch in zee te gaan? Soffers legt uit dat er inmiddels veel partijen op de markt zijn die data van gebouwen in kaart kunnen brengen. "Maar het woord 'smart' is echt een containerbegrip geworden", zegt hij. Er zijn volgens hem veel partijen die een 'smart system' voor gebouwen kunnen leveren waarmee data kan worden verzameld. De verzamelde data worden door dat bedrijf vervolgens 'netjes' aan de eigenaar, beheerder of facility manager gepresenteerd en daar stopt het proces vaak. Nexton zocht een partij voor wie het vanaf dat punt eigenlijk pas begint en heeft die gevonden in Switch."

Data verzamelen op zulke grote schaal is voor Nederlandse begrippen uniek

De Ruijter vult aan: "Datastromen uit sensoren verzamelen is geen kunst meer, maar er daadwerkelijk een gebouwbeheersysteem mee aansturen en het systeem lering uit deze data laten trekken waardoor het gebouw slimmer wordt, wel. Er blijven in Nederland minder dan een handje vol aanbieders over die dit op grote schaal voor meerdere gebouwen én verschillende systemen tegelijk kunnen doen. En daar komt Switch Automation, een van origine Australisch bedrijf, nu ook bij."

Gebouwen zien er prachtig uit, maar zijn dom. Ze weten niet wat er binnen de muren gebeurt en hoe zij elkaar kunnen versterken.

Om een voorbeeld te geven wat er mogelijk is op het gebied van data gedreven vastgoed schetst De Ruijter een kantoorruimte waarin twee identieke vergaderingen plaatsvinden. "Als we real-time alle data onttrekken uit een gebouw kunnen we zien wanneer het gebouw meer stroom verbruikt of meer moeite heeft om een bepaald klimaat na te streven. Met de oplossingen van Switch Automation is het mogelijk om de verzamelde informatie uit verschillende systemen over elkaar te leggen en zo een beeld te creëren wat er is gebeurd en er eventueel een actie op te ondernemen. Mogelijk stond er een raam open of kan het zijn dat er een filter aan vervanging

toe is. Een algoritme in het platform had ervoor kunnen zorgen dat het gebouw niet extra gaat stoken met het raam open of deze filter in een onderhoudsrapport kunnen belichten.

En zo zou je eindeloos momentopnames en informatiestromen met elkaar kunnen vergelijken en kunnen verwerken in een algoritme en deze vervolgens met alle gebouwen en stakeholders uit de portefeuille delen of directe regels maken die de efficiëntie van het vastgoed continu kunnen verbeteren. Des te meer gebouwen data met elkaar delen, des te beter de conclusies zijn die eraan verbonden kunnen worden. Meten is immers nog altijd weten!", aldus De Ruijter.

Voorspellend onderhoud

Door het verzamelen van datastromen en hier conclusies aan te verbinden, je ook voorspellend onderhoud creëren en op die manier onderdelen vervangen nét voordat ze het einde van hun levensduur bereiken. In de praktijk zou dit betekenen dat storingen kunnen worden teruggeschroefd tot een minimum en het gebouw altijd in volle omvang kan blijven doordraaien.

Als een klant overigens zelf niet in staat is om eigen algoritmes te maken, dan heeft Nexton ook daar een partner in gevonden die hierbij kan ondersteunen.

Hardware Agnostisch

Een ander punt dat Switch Automation uniek maakt, is dat de beheerder of eigenaar vrij is in de hardware die hij wil integreren in het platform. De Ruijter: "Via open standaarden of met een API kunnen we allerlei datasets meenemen ten behoeve van de rapportages en sturing. Dat ben ik zeer weinig tegengekomen bij dergelijke schaalbare oplossingen, terwijl voor verschillende grote corporate klanten van Nexton dit een harde eis is."

Als De Ruijter wordt gevraagd hoe Switch de smart readiness van bestaande gebouwen bepaalt, legt hij uit dat we met de Dx3 van Switch altijd vooraf middels een assessment een digitale gebouwscan laten uitvoeren. Dit kan bijvoorbeeld 's nachts, zodat de gebruikers hier geen hinder van ondervinden. Tijdens de scan worden alle typen data van een gebouw in beeld gebracht en daarmee ook de beveiliging hiervan. Dit levert een rapport op wat een indicatie geeft van de smart readiness score, waar we direct mee kunnen kijken naar de gewenste doelstellingen die een smart building voor de opdrachtgever met zich mee zou moeten brengen.

Ook de gebruikers profiteren van data

Maar de vastgoedeigenaren en -beheerders zijn niet de enige partijen die profiteren van een Smart Building. Een gebouw dat zichzelf op heel veel vlakken constant weet te optimaliseren, is ook een fijne plek om te verblijven. Werknemers zullen zich prettig en gezond voelen in het pand en gaan met plezier naar kantoor.

De tijd voor verandering is aangebroken

De ontwikkeling van datagebruik binnen de vastgoedwereld heeft volgens Soffers al veel te lang stilgestaan. Door de samenwerking met Switch beschikt Nexton nu daadwerkelijk over een solide platform waarop zij en andere partners verder kunnen doorbouwen en in de toekomst meer functionaliteiten aan toe kunnen voegen, zodat gebouwen daadwerkelijk slimmer worden.

Meer weten over dit thema? Neem contact op met Richard de Ruijter r.deruijter@nexton.nu of kijk op nexton.nu.